

**Processo n.º 72/2015.**

**Recurso jurisdicional em matéria cível.**

Recorrente: A.

Recorridos: B, C, D e E.

**Assunto: Resolução. Cessão da posição contratual.**

Data do Acórdão: 4 de Dezembro de 2015.

Juízes: Viriato Manuel Pinheiro de Lima (Relator), Song Man Lei e Sam Hou Fai.

#### SUMÁRIO

A resolução extrajudicial de cessão da posição contratual só é possível se for dirigida a todas as partes, incluindo ao cedido.

O Relator,

Viriato Manuel Pinheiro de Lima

**ACORDAM NO TRIBUNAL DE ÚLTIMA INSTÂNCIA DA REGIÃO  
ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE MACAU:**

**I – Relatório**

A intentou acção declarativa contra **B (1.<sup>a</sup> ré)**, **C (2.<sup>a</sup> ré)** e marido **D(3.<sup>o</sup> réu)**, pedindo, a *título principal*, se declare vendida à autora a fracção autónoma para habitação designada por H17, [Endereço (1)] e [Endereço (2)], com fundamento em incumprimento de 2 contratos-promessa de compra e venda.

*Subsidiariamente*, pediu (i) a condenação dos 2.<sup>o</sup> e 3.<sup>o</sup> réus a pagarem à autora o dobro do sinal pago, no montante de HK\$700.000,00, bem como (ii) a quantia de MOP\$15.311,00 correspondente a 0,5% do imposto de selo pago.

Mais tarde, a autora chamou **E** para intervir como réu, o que foi deferido.

Por **sentença** de 1 de Julho de 2014, foi o pedido principal julgado procedente.

Recorreram os 2.<sup>o</sup> e 3.<sup>o</sup> réus, **C e D**, para o **Tribunal de Segunda Instância (TSI)** que, por Acórdão de 7 de Maio de 2015, concedeu provimento parcial ao recurso dos réus, revogando a sentença, absolveu os réus do pedido principal, absolveu os réus da instância

do pedido subsidiário atinente à condenação no pagamento em dobro do sinal pago e condenou os 2.º e 3.º réus a pagarem à autora o 2.º pedido subsidiário, relativo ao pedido de pagamento da quantia de MOP\$15.311,00 correspondente a 0,5% do imposto de selo pago.

Recorre, agora, para este **Tribunal de Última Instância** (TUI) a autora **A**, alegando que:

- O acordo de 25 de Maio de 2010 foi uma cedência da posição contratual dos 2.º e 3.º réus no contrato-promessa de compra e venda de 25 de Novembro de 2009;

- O acto de resolução unilateral, dos 2.º e 3.º réus, do acordo de 25 de Maio de 2010, que teve lugar em 11 de Maio de 2011, não produz efeito porque a 1.ª ré não foi notificada desta resolução;

- A autora tem interesse em agir no que toca ao pedido de condenação do sinal em dobro, porque os 2.º e 3.º réus não efectuaram tal pagamento à autora.

## **II – Factos**

Estão provados os seguintes factos:

- A fracção autónoma, sita em [Endereço (1)] e [Endereço (2)], 17.º andar, apartamento H, descrita na CRP sob o n.º XXXXX, inscrito em nome da 1ª ré sob o artigo

XXXXXX. (*alínea A) dos factos assentes*).

- Por escritura pública de 30 de Setembro de 2011, a 1ª Ré vendeu a **E** e este comprou àquela a fracção autónoma mencionada em A) (*alínea B) dos factos assentes*).

- Por inscrição provisória n.º XXXXXX, encontra-se registada a favor do **E** a aquisição referida em B) (*alínea C) dos factos assentes*).

- Através de acordo escrito assinado no dia 25 de Novembro de 2009, a 1ª Ré prometeu vender aos 2ª e 3º Réus, e estes prometeram comprar, pelo valor de HKD\$2.200.000,00 a fracção autónoma mencionada em A) dos factos assentes, cujo teor consta do documento a fls. 21 e 22, que se dá aqui totalmente reproduzido (*resposta ao quesito da 1º da base instrutória*), mediante o seguinte texto:

Parte A: B, do sexo feminino, solteira, maior, da nacionalidade chinesa, titular do BIRM nn.º XXXXXXX(X), emitido pela DSI em 18 de Março de 2009, residente em [Endereço (3)].

Parte B: C, do sexo feminino, casada com o cônjuge D sob regime da comunhão geral de bens, da nacionalidade chinesa, titular do BIRM n.º XXXXXXX(X), emitido pela DSI em 10 de Setembro de 2003, residente em [Endereço (4)].

A parte A venderá à parte B a fracção autónoma “H17” destinada à habitação, sita em [Endereço (1)] e [Endereço (2)], 17º andar, apartamento H, descrita na CRP sob o n.º XXXXX, que a parte B promete comprar, as partes acordam estipular as condições de compra e venda e observam o seguinte:

1. A fracção referida é vendida pelo preço de HKD\$2.200.000,00.

2. Modo de pagamento:

a) Antes da celebração do presente contrato, a parte B já pagou à parte A o sinal no montante de HKD\$200.000,00;

b) No dia da celebração do presente contrato, a parte B paga à parte A um outro sinal no montante de HKD\$500.000,00;

c) O restante valor de HKD\$1.500.000,00 será pago por livrança bancária de Macau até 31 de Outubro de 2011.

3. Quando a parte B pagar a quantia indicada no art.º 2.º alínea c), a parte A é obrigada a:

a) Desonerar completamente a fracção;

b) Celebrar a escritura de compra e venda para transmitir à parte B o prédio a vender.

4. Ao celebrar o presente contrato, a parte A já pagou integralmente o foro, a contribuição predial, a despesa de condomínio, as custas de água e electricidade da fracção referida, essas quantias futuras serão pagas pela parte B.

5. Após assinado o presente contrato, a parte A não pode prometer ceder ou ceder a fracção referida a terceiros ou onerar a fracção, sob pena de incumprimento definitivo.

6. As partes acordam constituir o Advogado F para proceder aos trâmites de celebração da escritura de compra e venda.

7. Ao celebrar a escritura de compra e venda indicada no art.º 3.º alínea b), a parte B tem o poder de consignar qualquer terceiro para substituir a sua posição em completar o negócio.

8. Todas as custas a pagar para completar o negócio (imposto de selo, despesa de estipulação de contrato, despesa de registo e honorário do advogado, etc.) ficam a cargo da parte B.

9. A fracção referida está em arrendamento ao terceiro, pela renda mensal de HKD\$4.500,00, até 24 de Novembro de 2010, a renda decorrente do período é recebida pela parte B e a renda a título de caução é guardada pela parte A. Quando terminar o prazo de arrendamento ou o inquilino desistir de aluguer, a parte A delega à parte B o poder de escolher o destino da fracção à habitação própria ou arrendamento; se a parte B escolher dar a fracção em arrendamento, considera-se que desiste do destino de habitação própria, a parte B tem o direito a continuar a cobrar a renda até o fim do prazo de arrendamento, e assim sucessivamente.

10. Desde o dia da celebração do presente contrato, a parte B é responsável por qualquer acidente ocorrido a essa fracção, não tem nada a ver com a parte A.

11. Após assinado o presente contrato, a parte A tem de vender a fracção e a parte B tem de comprar a fracção, sob pena de perda do sinal. Se a parte B quebrar o contrato, a parte A tem direito a dispor livremente o imóvel referido e confiscar todo o sinal recebido; se a parte A quebrar o contrato, é obrigada a indemnizar a parte B no dobro do sinal. As partes podem pedir execução específica nos termos do art.º 820.º do Código Civil quando a outra não cumprir o contrato.

12. O endereço para correspondência das partes segue o constante do presente contrato, todas as notificações são enviadas por carta registada ao endereço constante do presente contrato. Caso qualquer parte altere o endereço, deve notificar a outra imediatamente por carta registada. Os documentos enviados por qualquer parte ao endereço constante do presente contrato consideram-se recebidos pela outra após 5 dias da remessa.

13. As demais situações seguem a lei vigente de Macau.

14. O presente contrato é celebrado voluntariamente pelas partes com consentimento completo; é elaborado em triplicado, ficando cada parte com um exemplar e um arquivado

no escritório do advogado F.

15. A parte A declarou que recebeu o sinal indicado no art.º 2.º alíneas a) e b) no montante total de HKD\$700.000,00.

- Depois de a 1ª Ré e os 2ª e 3º Réus terem assinado o acordo acima referido, a 1ª Ré entregou a fracção mencionada em A) dos factos assentes aos 2ª e 3º Réus (*resposta ao quesito da 2º da base instrutória*).

- No dia 24 de Maio de 2010, os 2ª e 3º Réus celebraram com a Autora o acordo escrito junto a fls 25 e 26 dos autos, através o qual, os primeiros declaram vender a fracção autónoma em A) dos factos assentes ao segundo pelo valor de HKD\$2.600.000,00 (*resposta ao quesito da 3º da base instrutória*).

- Naquele dia, a Autora pagou aos 2ª e 3º Réus o valor de HKD\$50.000,00 a título do sinal para comprar a mesma fracção (*resposta ao quesito da 4º da base instrutória*).

- No dia 25 de Maio de 2010, os 2ª e 3º Réus e a Autora celebraram um acordo denominado por “contrato-promessa de compra e venda de imóvel” sob o testemunho do advogado F, com o seguinte teor (*resposta ao quesito da 5º da base instrutória*):

#### Contrato-promessa de compra e venda de imóvel

1ºs outorgantes: C e o seu marido D, casados sob o regime de comunhão geral, ambos de nacionalidade chinesa, portadores respectivamente do BIRM n.º XXXXXXXX(X) emitido pela DSI a 10 de Setembro de 2003 e do BIRM n.º XXXXXXXX(X) emitido pela DSI a 15 de Setembro de 2003, residentes em Macau, Taipa, [Endereço (4)].

2ª outorgante: A, de sexo feminino, solteira, maior, de nacionalidade chinesa, portador do BIRM n.º XXXXXXXX(X) emitido pela DSI a 7 de Dezembro de 2006, residente em

Macau, [Endereço (5)].

Por a proprietária B da fracção autónoma “H17” para habilitação, sita em Macau, Taipa, [Endereço (1)] e [Endereço (2)](descrição n.º XXXXX da CRP), ter celebrado o contrato-promessa de compra e venda com os 1.ºs outorgantes, prometendo vender a mesma fracção aos 1.ºs outorgantes, estes prometem vendê-la à 2.ª outorgante, e esta promete comprar, estando ambas as partes dispostas a estipular e a acordar em cumprir as seguintes condições:

1. O preço da venda da aludida fracção é de dois milhões e seiscentos mil dólares de Hong Kong (HKD\$2.600.000,00)

2. Modo de pagamento:

a) Antes de celebrar o presente contrato, a 2.ª outorgante entregou aos 1.ºs outorgantes o valor de cinquenta mil dólares de Hong Kong (HKD\$50.000,00) a título de sinal;

b) Na data de celebração do presente contrato, a 2.ª outorgante paga aos 1.ºs outorgantes o valor de trezentos mil dólares de Hong Kong (HKD\$300.000,00);

c) O remanescente de dois milhões e duzentos e cinquenta mil dólares de Hong Kong (HKD\$2.250.000,00), será pago por ordem de pagamento bancário de Macau antes ou no dia 31 de Outubro de 2011.

3. Quando a 2.ª outorgante paga o valor do número 2, alínea C), a proprietária da mesma fracção deve

a) Liquidar todos os encargos da mesma fracção;

b) Outorgar a escritura a transmitir o imóvel a favor da 2.ª outorgante.

4. Ao celebrar o presente contrato, os 1ºs outorgantes devem liquidar o foro, a contribuição predial, as despesas de condomínios, as despesas de água e de electricidade da aludida fracção, as despesas despendidas depois correrão por conta da 2ª outorgante.

5. Após a celebração do presente contrato, os 1ºs outorgantes não podem prometer ceder ou ceder a aludida fracção a terceiro, ou constituir encargo sobre a mesma fracção, sob pena de ser considerado incumprimento efectivo.

6. Os 1ºs e 2ª outorgantes concordam em mandar o advogado F para tratar das formalidades de escritura de compra e venda.

7. Ao outorgar a escritura referida no número 3º, al. b), a 2ª outorgante pode nomear qualquer terceiro para a substituir na compra e venda.

8. Todas as despesas relacionadas com a compra e venda (o imposto de selo, as despesas com a outorga de escritura, com o registo, bem como com os honorários de advogado, etc.) correrão por conta da 2ª outorgante.

9. A aludida fracção está arrendada a terceiro com a renda mensal de quatro mil e quinhentos dólares de Hong Kong (HKD\$4.500,00), com prazo de arrendamento até 24 de Novembro de 2010, a renda adquirida neste período ficará a favor da 2ª outorgante, e a caução fica guardada pela proprietária. Depois de o prazo de arrendamento expirar ou o inquilino fazer cessar o arrendamento, a 2ª outorgante pode escolher entre habitar na fracção ou continuar a arrendá-la, caso a 2ª outorgante escolher pelo arrendamento, é considerado como desistência de a servir de habitação própria, a 2ª outorgante terá direito de continuar a receber a renda, até expirar o contrato de arrendamento.

10. Desde a data de celebração do presente contrato, qualquer incidente emergente da mesma fracção fica ao cargo da 2ª outorgante, deixando de ter relação com o 1º outorgante.

11. Depois de celebração do presente contrato, caso a 2ª outorgante se retractar na compra, os 1.ºs outorgantes poderão tomar para si o sinal cobrado; caso os 1.ºs outorgantes se retractarem na venda, os 1.ºs outorgantes restituirão à 2ª outorgante o dobro do sinal já efectuado.

12. O endereço constante neste contrato é considerado o endereço de contacto dos outorgantes, todos os avisos serão enviados por carta registada ao endereço constante neste contrato. Caso qualquer outorgante alterasse o endereço, deve de imediato notificar o outro outorgante com carta registada, caso contrário, o documento enviado por qualquer parte conforme o endereço constante no presente contrato é considerado chegado à outra parte cinco dias após ter remetido o documento.

13. Em todo o que é omissa no presente contrato-promessa, as disposições legais vigentes em Macau são aplicáveis.

14. O presente contrato é celebrado em triplicado, ficando os 1ºs outorgantes e a 2ª outorgante cada um com um exemplar para servir de consto; e um exemplar fica depositado no escritório de advogado.

15. Os 1ºs outorgantes declaram ter recebido da 2ª outorgante o sinal referido no número 2, al. a) e b), no valor de trezentos e cinquenta mil dólares de Hong Kong (HKD\$350.000,00)

Aos 25 de Maio de 2010 em Macau

1ºs outorgantes: (ass.) vide o original

2ª outorgante: (ass.) vide o original

Testemunha: (ass.) vide o original

- No dia 25 de Maio de 2010, a Autora entregou aos 2ª e 3º Réus uma ordem de pagamento no valor de HKD\$300.000,00 a título de sinal de comprar a mesma fracção (*resposta ao quesito da 6º da base instrutória*).

- A 1ª Ré tinha conhecimento e conformou-se com a transmissão da fracção autónoma à autora (*resposta ao quesito da 7º da base instrutória*).

- A Autora pagou à DSF de Macau o imposto de selo de transmissão intercalar de 0,5%, no valor de MOP\$15.311,00, em relação da fracção mencionada em A) dos factos assentes (*resposta ao quesito da 8º da base instrutória*).

- Depois de expirar o prazo de arrendamento referido no número 9º do contrato de 25 de Maio de 2010, a 1ª Ré arrendou a mesma fracção a I através a Fomento Predial G Limitada no dia 13 de Dezembro de 2010 (*resposta ao quesito da 9º da base instrutória*).

- No dia 11 de Maio de 2011, os 2ª e 3º Réus mandataram a advogada H para enviar uma carta à autora, na qual manifestou que eram incapazes de cumprir o contrato-promessa de compra e venda de imóvel assinado com a autora no dia 25 de Maio de 2010, uma vez que os 2ª e 3º Réus tinham cedido a posição contratual da mesma fracção a terceiro no dia 6 de Abril de 2011 (*resposta ao quesito da 11º da base instrutória*).

- Em 06 de Abril de 2011, os 2ª e 3º Réus celebraram com E o acordo escrito junto a fls. 76 e 77 através do qual aqueles cederam a este a sua posição contratual de promitentes-compradores no contrato-promessa referido na resposta ao quesito 1º (*resposta ao quesito da 13º da base instrutória*).

- Ao não inserir a cláusula que permite ao promitente-comprador recorrer à execução específica no caso de se verificar incumprimento por parte do promitente-vendedor no contrato aludido na resposta ao quesito 5º, os 2º e 3º Réus quiseram excluir a possibilidade

de recurso à execução específica (*resposta ao quesito da 14º da base instrutória*).

### **III – O Direito**

#### **1. As questões a resolver**

São as suscitadas pela autora, ora recorrente.

#### **2. Os termos do litígio**

É pacífico que, por escrito de 25 de Novembro de 2009, a 1.ª ré prometeu vender e os 2.º e 3.º réus prometeram comprar a fracção dos autos, de que a primeira era proprietária.

O contrato definitivo não foi realizado.

Não obstante, por escrito de 25 de Maio de 2010, os 2.º e 3.º réus declararam prometer vender e a autora declarou prometer comprar a fracção dos autos, embora os primeiros não tivessem, ainda, adquirido a fracção, nem o viessem a fazer.

Entretanto, em 6 de Abril de 2011, os 2.º e 3.º réus cederam a sua posição contratual no contrato-promessa de 25 de Novembro de 2009 (promitentes-compradores) a um terceiro e, por escritura de 30 de Setembro de 2011, a 1.ª ré, proprietária da fracção e

promitente-vendedora no contrato de 2009, vendeu-a ao terceiro.

Entretanto, em 11 de Maio de 2011, os 2.º e 3.º réus resolveram o acordo de 25 de Maio de 2010 celebrado com a autora, disponibilizando-se para indemnizar a autora, pagando em dobro o sinal recebido.

A autora pretendeu com esta acção a execução específica do contrato-promessa celebrado em 25 de Novembro de 2009, sustentando a tese de que o acordo de 25 de Maio de 2010 não foi um contrato-promessa de compra e venda, mas antes uma cessão da posição contratual dos 2.º e 3.º réus à autora no contrato-promessa de compra e venda de 25 de Novembro de 2009.

Já para os 2.º e 3.º réus o acordo de 25 de Maio de 2010 foi um contrato-promessa de compra e venda, embora de bem alheio, já que ainda não eram proprietários da fracção, pelo que não pode ter lugar a execução específica desse contrato-promessa.

E também para os 2.º e 3.º réus não pode proceder a execução específica do contrato-promessa celebrado em 25 de Novembro de 2009, pela simples razão de que a autora não é parte em tal contrato, visto que o acordo de 25 de Maio de 2010 não operou qualquer cedência de posição contratual no acordo de 2009.

A sentença de 1.ª instância deu razão à autora, considerando que o acordo de 25 de Maio de 2010 não foi um contrato-promessa de compra e venda, mas antes uma cedência

da posição contratual dos 2.º e 3.º réus no contrato-promessa de compra e venda de 25 de Novembro de 2009.

O acórdão recorrido, sem tomar posição na disputa fundamental, a de saber se o acordo consubstanciado no escrito de 25 de Maio de 2010 foi um contrato-promessa de compra e venda ou antes uma cessão da posição contratual, entende que não é possível a execução específica do contrato-promessa de 25 de Novembro de 2009, pelo seguinte:

De duas uma,

- Ou o acordo de 25 de Maio de 2010 é um contrato-promessa de compra e venda, embora de bem alheio, e então a autora não pode pedir execução específica do contrato-promessa celebrado em 25 de Novembro de 2009, por não ser parte nele.

- Ou o acordo de 25 de Maio de 2010 foi uma cedência da posição contratual dos 2.º e 3.º réus no contrato-promessa de compra e venda de 25 de Novembro de 2009.

Ora, como os 2.º e 3.º réus *resolveram* unilateralmente o acordo de 25 de Maio de 2010, em 11 de Maio de 2011, e a autora não impugnou esta extinção do *contrato de 25 de Maio de 2010*, não operou a cessão da posição contratual, pelo que a autora não ingressou como parte no contrato de 25 de Novembro de 2009, não podendo pedir a sua execução específica.

Em qualquer dos casos, o pedido principal seria improcedente.

### **3. As teses do acórdão recorrido**

Apreciemos, as teses do acórdão recorrido.

(i) Se o acordo de 25 de Maio de 2010 é um contrato-promessa de compra e venda, embora de bem alheio, a autora não pode pedir execução específica do contrato-promessa celebrado em 25 de Novembro de 2009, por não ser parte nele.

Na verdade, pelo contrato-promessa de 25 de Novembro de 2009, a 1.<sup>a</sup> ré prometeu vender e os 2.<sup>o</sup> e 3.<sup>o</sup> réus prometeram comprar a fracção dos autos, de que a primeira era proprietária.

A autora não é parte em tal contrato, ela apenas interveio no contrato de 25 de Maio de 2010. Ainda que se entenda que este é um contrato-promessa, pelo qual os 2.<sup>o</sup> e 3.<sup>o</sup> réus prometeram vender e a autora prometeu comprar a fracção dos autos, ela só poderia requerer a execução específica deste contrato, mas não do de 2009. E não o faz, porque tal execução específica não seria possível já que os 2.<sup>o</sup> e 3.<sup>o</sup> réus não são nem nunca foram proprietários da fracção.

Em conclusão, nada a censurar ao entendimento do acórdão recorrido, na suposição de que o acordo de 25 de Maio de 2010 é um contrato-promessa de compra e venda.

(ii) Diz, ainda, o acórdão recorrido que, se o acordo de 25 de Maio de 2010 foi uma cessão da posição contratual dos 2.º e 3.º réus no contrato-promessa de compra e venda de 25 de Novembro de 2009, como os 2.º e 3.º réus *resolveram* unilateralmente o acordo de 25 de Maio de 2010, em 11 de Maio de 2011, e a autora não impugnou esta extinção do *contrato de 25 de Maio de 2010*, não operou a cessão da posição contratual, pelo que a autora não ingressou como parte no contrato de 25 de Novembro de 2009, não podendo pedir a sua execução específica.

Este entendimento *pareceria*, à primeira vista, também óbvio. A resolução de um contrato é uma extinção unilateral do contrato. Se a autora não impugnou tal resolução operou-se a extinção do acordo de 25 de Maio de 2010, pelo que não se efectivou a cessão da posição contratual dos 2.º e 3.º réus no contrato-promessa de compra e venda de 25 de Novembro de 2009, para a autora. Esta não ingressaria, portanto, como parte, no contrato-promessa de compra e venda de 25 de Novembro de 2009. Logo, não poderia pedir o cumprimento deste contrato, por via da sua execução específica.

Só que o acórdão recorrido não considerou uma questão, justamente chamada à colação pela autora, ora recorrente. O acto de resolução unilateral, dos 2.º e 3.º réus, do acordo de 25 de Maio de 2010, que teve lugar em 11 de Maio de 2011, não produz efeito porque não consta dos factos provados que a 1.ª ré tenha sido também destinatária da resolução.

Como se sabe, a cessão é um contrato em que intervêm três partes, o cedente, o cessionário e o cedido.

No caso dos autos, os cedentes seriam os 2.º e 3.º réus, a cessionária a autora e a cedida seria a 1.ª ré.

Ora, parece inquestionável que o cedido “é um dos participantes do contrato, visto este só poder considerar-se consumado com a prestação do seu consentimento”<sup>1</sup>.

Assim, qualquer resolução da cessão só poderia ser efectiva se fosse feita mediante declaração a todas as partes (artigo 430.º do Código Civil).

Não resultando dos autos que a 1.ª ré tenha recebido tal declaração de resolução, não podemos dizer que a resolução da cessão foi operante, pelo que a tese do acórdão recorrido não pode ser sufragada.

Não tendo o acórdão recorrido tomado partido na qualificação do acordo consubstanciado no escrito de 25 de Maio de 2010, se *contrato-promessa de compra e venda* entre 2.º e 3.º réus e autora **ou** *cessão da posição contratual* dos 2.º e 3.º réus no contrato-promessa de compra e venda de 25 de Novembro de 2009, à autora, cumpre, agora, fazê-lo.

---

<sup>1</sup> ANTUNES VARELA, *Das Obrigações em Geral*, Coimbra, Almedina, Volume II, reimpressão da 7.ª edição, 2001, p. 412. No mesmo sentido, CARLOS DA MOTA PINTO, *Cessão da Posição Contratual*, Coimbra, Almedina, reimpressão, 2003, p. 194 e 195.

#### **4. Qualificação do acordo consubstanciado no escrito de 25 de Maio de 2010**

Pelo acordo de 25 de Maio de 2010, os 2.º e 3.º réus declararam prometer vender e a autora declarou prometer comprar a fracção dos autos, pelo preço de HKD\$2.600.000,00.

A autora entregou logo aos 2.º e 3.º réus HKD\$350.000,00, ficando de pagar os remanescentes HKD\$2.250.000,00 até 31 de Outubro de 2011.

Acordaram que, logo que a autora pagasse a totalidade do preço, a 1.ª ré outorgaria a escritura pública de compra e venda da fracção.

Por outro lado, o acordo, que foi celebrado em escritório de advogado, tem o título de contrato-promessa de compra e venda de imóvel.

É certo que a qualificação jurídica das partes pode não ser exacta, não se impondo ao tribunal, mas é suposto que um advogado saiba distinguir um contrato-promessa de compra e venda de uma cessão da posição contratual.

A cláusula 11.ª, em que se convencionou que “Depois de celebração do presente contrato, caso a 2.ª outorgante se retractar na compra, os 1.ºs outorgantes poderão tomar para si o sinal cobrado; caso os 1.ºs outorgantes se retractarem na venda, os 1.ºs outorgantes restituirão à 2.ª outorgante o dobro do sinal já efectuado”, é típica das consequências de

incumprimento de contrato-promessa.

A circunstância de o acordo mencionar o/a proprietária, nada adianta para a qualificação do contrato.

Acresce que, se houvesse intenção de as partes celebrarem uma cessão da posição contratual, certamente teriam feito intervir a proprietária da fracção, o que não só não fizeram, como nem sequer colheram o seu consentimento por escrito. Um advogado experiente não teria deixado de o fazer, já que, em caso de litígio, sempre poderia não ser fácil a prova do consentimento da proprietária da fracção e parte no contrato-base, o de 25 de Novembro de 2009, consentimento esse essencial à cessão da posição contratual.

Na sentença de 1.<sup>a</sup> instância dá-se muita relevância ao facto de a cláusula 3.<sup>a</sup> dizer que “Quando a 2.<sup>a</sup> outorgante paga o valor do número 2, alínea C), a proprietária da mesma fracção deve a) Liquidar todos os encargos da mesma fracção; b) Outorgar a escritura a transmitir o imóvel a favor da 2.<sup>a</sup> outorgante” e acrescenta-se na sentença que se o acordo fosse um contrato-promessa quem deveria outorgar a escritura de compra e venda seriam os 2.<sup>o</sup> e 3.<sup>o</sup> réus, promitentes-vendedores e não a proprietária, que não interveio no acordo.

Mas não é assim.

No contrato-promessa de 25 de Novembro de 2009 convencionou-se (cláusula 7.<sup>a</sup>) que os promitentes-compradores, os 2.<sup>o</sup> e 3.<sup>o</sup> réus, “Ao celebrar a escritura de compra e

venda ... têm o poder de consignar qualquer terceiro para substituir a sua posição em completar o negócio”. Logo, aquele facto não descaracterizaria o contrato-promessa de 25 de Maio de 2010.

Ainda, a circunstância de, no acordo de 25 de Maio de 2010, a autora ter entregue aos 2.º e 3.º réus HKD\$350.000,00, ficando de pagar os remanescentes HKD\$2.250.000,00 até 31 de Outubro de 2011, indicia tudo menos uma cessão da posição contratual. Se esta tivesse ocorrido, seria normal que a autora, ingressando, nessa ocasião, na posição de promitente-compradora no acordo de 25 de Novembro de 2009, tivesse feito todos os pagamentos devidos aos 2.º e 3.º réus, já que estes teriam efectuado toda a prestação a que se obrigavam, que consistiria na cessão da posição contratual. Ou seja, em condições normais, o pagamento parcial só é compatível com uma situação em que a contraparte ainda não prestou, como por exemplo quando promete vender um bem em que a totalidade do pagamento só ocorre com o contrato definitivo. Não já assim, quando a parte prestou tudo o que havia a prestar.

Por fim, os pagamentos feitos pela autora aos 2.º e 3.º réus (HKD\$350.000,00) e o que se obrigou a fazer posteriormente (HKD\$2.250.000,00) perfaziam o montante do preço total da fracção (HKD\$2.600.000,00), que ela se obrigou a comprar aos réus.

Mas se a tese da sentença de 1.ª instância fosse exacta, a de que com o acordo de 25 de Maio de 2010, a autora ingressou na posição de promitente compradora no acordo 25 de

Novembro de 2009, então a autora teria de cumprir este contrato-promessa e de pagar o montante que os promitentes-compradores ainda não haviam pago (HKD\$1.500.000,00) à 1.<sup>a</sup> ré, bem como pagar os remanescentes HKD\$2.250.000,00, do contrato de cessão, aos 2.<sup>o</sup> e 3.<sup>o</sup> réus. Teria a autora de pagar na totalidade HKD\$4.100.000,00, pela fracção, quando a intenção das partes era a de que a autora comprasse a fracção por HKD\$2.600.000,00. Aliás, a autora para obter a execução específica só depositou nos autos o montante de HKD\$2.250.000,00 (fls. 209), o que levaria à improcedência da acção e desmente a tese da cessão, já que a autora, o que pretendeu com tal depósito, foi cumprir o contrato de 25 de Maio de 2010, tacitamente qualificando-o como contrato-promessa.

Daqui se vê que a tese da cessão da posição contratual não tem fundamento.

Conclui-se, deste modo que o acordo de 25 de Maio de 2010 é um contrato-promessa de compra e venda.

Assim, não é possível a execução específica do contrato-promessa de 25 de Novembro de 2009, porque a autora não foi parte no mesmo nem ingressou, posteriormente, na posição de promitente-compradora.

Improcede o pedido principal, tal como decidiu o acórdão recorrido.

## **5. Interesse processual**

Cabe, agora, apurar se a autora tem interesse processual em pedir a condenação no pagamento do sinal em dobro.

O acórdão recorrido absolveu os réus da instância do pedido subsidiário atinente à condenação no pagamento em dobro do sinal pago, com o argumento de que autora não tem interesse em agir uma vez que os 2.º e 3.º réus aceitaram pagar o sinal em dobro, pelo que não haveria litígio.

Só que, tratando-se de pedido de condenação e estando a obrigação vencida, só não haveria interesse processual se o autor dispusesse de título com manifesta força executiva, nos termos da alínea a) do n.º 3 do artigo 73.º do Código de Processo Civil.

Como a autora não dispõe de título executivo, tem interesse processual.

Quanto ao mérito, é pacífico que os 2.º e 3.º réus não cumpriram o contrato-promessa de 25 de Maio de 2010, pelo que se impõe a sua condenação no pagamento do sinal prestado em dobro, nos termos do artigo 436.º, n.º 2, do Código Civil.

#### **IV – Decisão**

Face ao expandido, concede-se parcial provimento ao recurso, mantendo-se a absolvição dos réus do pedido de execução específica do contrato-promessa de 25 de

Novembro de 2009 e, revogando o acórdão recorrido na parte em que absolveu os 2.º e 3.º réus da instância relativo ao pedido de condenação em dobro do sinal recebido, condenam os 2.º e 3.º réus a pagar à autora o dobro do sinal recebido, ou seja, HK\$700.000,00 (setecentos mil dólares de Hong Kong).

Custas pela autora e 2.º e 3.º réus, na proporção de 70% e 30%, respectivamente, em todas as instâncias.

Macau, 4 de Dezembro de 2015.

Juízes: Viriato Manuel Pinheiro de Lima (Relator) – Song Man Lei – Sam Hou Fai